

Merikotka tn 1 detailplaneering

Kuressaare linn, Saare maakond
Merikotka tn 1 (34901:010:0430)

Töö nr 17-11-02

Planeerija: Asum Arhitektid OÜ 11146600
Hannes Koppel
volitatud arhitekt, tase 7

Suur-Sadama 7
93813 Kuressaare
+372 52 652 63
hannes@asumarhitektid.ee

Tellijä: Saarte Investeering OÜ (10742636)
Tullio Liblik
+372 504 9721
tullio.liblik@tt.ee

2018

1. SISUKORD

1.	SISUKORD.....	1
2.	ÜLDOSA.....	2
2.1.	Planeeringu koostamise lähtealused	2
2.2.	Asukohaskeem	3
2.3.	Kehtivad planeeringud ja piirangud	3
2.4.	Olemasolev olukord	4
3.	PLANEERINGULAHENDUS	5
3.1.	Eesmärgid ja sisu	5
3.2.	Kehtiva detailplaneeringu muutmise põhjendus.....	5
3.3.	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs, ruumilise arengu eesmärgid ja valitud lahenduse põhjendused.....	5
3.4.	Hoonestamise põhimõtted	6
3.5.	Haljastus, heakord, piirded	6
3.6.	Liikluskorraldus ja parkimislahendus	6
3.7.	Vertikaalplaneerimine ja sademevee kanaliseerimine.....	7
4.	TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED	7
4.1.	Energiakasutuse põhimõtted	7
4.2.	Veevarustus	7
4.3.	Reoveekanaliseerimine.....	8
4.4.	Elektrivarustus.....	8
4.5.	Sidevarustus.....	8
4.6.	Soojavarustus.....	8
5.	TULEKAITSE ABINÕUD JA PIIRANGUD	8
5.1.	Tulekaitse abinõud.....	8
5.2.	Kõrvalasuvast tanklast tulenev risk.....	9
5.3.	Servituudid, piirangud	11
6.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	12
6.1.	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud ja nõuded	12
6.2.	Keskkonnatingimused	12
7.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE	13
8.	PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID.....	14
8.1.	Merikotka tn 1.....	14

PLANEERINGU JOONISED

- DP 1 Tugijoonis
- DP 2 Põhijoonis

- LISA 1 Kavandatud hoone vaated
- LISA 2 Elektrilevi tüüptingimused uuele liitumisele madalpingel
- LISA 3 AS Kuressaare Veevõrk liitumistingimused nr 2418
- LISA 4 AS Kuressaare Soojus tehnilised tingimused nr 30/2016
- LISA 5 Telia AS tehnilised tingimused nr 27673731
- LISA 6 Riskianalüüs Alexela Automaattankla Sõrve tee 2

2. ÜLDOSA

2.1. Planeeringu koostamise lähtealused

Planeeringu nimetus:	Merikotka tn 1 detailplaneering
Planeeringualas hõlmatud aadressid:	Merikotka tn 1 (katastriüksuse tunnus: 34901:010:0430)
Maa omanik	Kuessaare linn
Hoonestusõiguse omanik	Tulik Invest OÜ reg kood 11449200
Algataja:	Saart Investeering OÜ
Algamise haldusakt:	Saaremaa VV 22.12.2017 korraldus nr 264
Planeeringuala suurus:	ca 1,9 ha
Eesmärgid ja sisu:	Merikotka tn 1 kinnistul kehtib 23.08.2007 Kuessaare Linnavalikogu otsusega nr 54 kehtestatud Merikotka 1 detailplaneering. Koostatava detailplaneeringu eesmärgiks on eelkõige uuesti läbi vaadata üle 10 aasta tagasi kehtestatud detailplaneeringuga määratud Merikotka tn 1 kinnistu ehitusõigus. Kaaluda võimalust planeeritavat hoonet kavandada olevast maapinnast kuni 4m kõrgemana, kui lubas 23.08.2007 Kuessaare Linnavalikogu otsusega nr 54 kehtestatud Merikotka 1 detailplaneering, sealjuures ei tohi suureneda lubatud ehitusalune pind ega lubatud korruselisus 2. Detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks varem samale alale kehtinud detailplaneering.
Geoalus:	OÜ Hadwest töö nr T-17-198 2017
Tehnilised tingimused:	Elektrilevi OÜ – Uue madalpinge liitumise tüüptingimused Kuessaare Veevärk AS liitumistingimused nr 2418 Kuessaare Soojus AS tehnilised tingimused 30/2016 Telia AS telekommunikatsioonialased tehn. Ting nr 27673731

2.2. Asukohaskeem



2.3. Kehtivad planeeringud ja piirangud

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering

Kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012 otsusega nr 1

- Üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtfunktsioon piirkonnas on *Kuressaare mereäärne segahoonestusala*

Kuressaare mereäärse segahoonestusala juhtotstarve on üldplaneeringuga antud merega piirnevale osale linnaruumist, kuhu on lubatud kavandada funktsioone, mis rikastavad ala kasutusvõimalusi.

Maakasutus- ja ehitustingimused Kuressaare mereäärsel segahoonestusalal:

- Üldjuhul kehtib arhitektuurikonkursi korraldamise kohustus.
- Tingimused ehitiste püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud Kuressaare mereäärsele segahoonestusalale seatakse detailplaneeringuga.
- Kavandatava äriefunktsiooni sobivus Kuressaare mereäärse segahoonestusala põhieesmärkidega otsustatakse kaalutusõiguse põhimõtetel.

Detailplaneeringuga kavandatu on eeldatavalt üldplaneeringuga kooskõlas. Planeeritakse funktsioone mis rikastavad ala kasutusvõimalusi.

Merikotka tn 1 detailplaneering

Kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 23. augusti 2007 otsusega nr 54.

- Planeeringuga anti kinnistule hoonestusõigus ärihoone püstitamiseks.

2.4. Olemasolev olukord

Olemasolevad kinnistud ja sihtotstarbed	Hooned ehitusregistri andmetel
Merikotka 34901:010:0430 8234 m ² Ärimaa 90% Transpordimaa 10%	WOW keskus (EHR kood 120827009) registri järgne ehitusalune pind kokku 2130,4 m ²

Hoonestust ei ole veel rajatud.

Krundi kagu- ja edelanurka ning põhjapiiri läbib Elektrilevi OÜ maakaabelliin, Lääneservas ulatub planeeritavale kinnistule osaliselt Ranna tn 40 korterelamu sideühendus.

Krunt on elementaarselt hooldatud. Kõrghaljastus puudub.

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Eesmärgid ja sisu.

Seni kehtiva planeeringuga on kavandatud ehitusõigus monofunktsionaalsele kauplusehoonele. Käesoleva planeeringu tingib vajadus multifunktsionaalsema hoone järele kus kauplusepinnale lisaks on kavandatud vabaajakeskus. Tulenevalt lisanduva funktsiooni ruumiloogikast ja kõrgemate korruste vajadustest taotletakse kehtiva ehitusõigusega võrreldes hoone lubatud maksimumkõrguse suurendamist 7 meetrilt 11 meetrini maapinnast.

3.2. Kehtiva detailplaneeringu muutmise põhjendus

Detailplaneeringuga (Kuressaare Kommunaalprojekti töö nr T – 154-06, 2006) lubatud maksimaalne hoone kõrgus on 7m planeeritud maapinnast + 1m tehnilistele seadmetele. Maapinna absoluutkõrgused kinnistul jäävad vahemikku 2.24 – 3.10m. Projekteeritud hoone $\pm 0.00 = +2.90\text{m}$. Eelprojekti staadiumis kavandatud hoone kõrgus on 7m.

Hoonele on eelprojekti alusel väljastatud ehitusluba.

Põhiprojekti staadiumis eelkõige ekspositsiooniosa tehniliste lahenduste koostamise käigus on ilmnunud, et hoone 7m gabariiti atraksioonide kavandamine ei võimalda saavutada soovitud efektsust ja täielikku funktsionaalsust. Sellised kõrgust vajavad eksponaadid on: planetaarium, ruumiline ronimislabürint, illusioon hüppamisest tühjuse kohal ja teised. Lahenduste otsimisel on jõutud tõdemuseni, et hoone mõlema korruse kõrguse tõstmine võimaldaks kavandatud lahendused realiseerida kompromisse tegemata.

Võrreldes seni kehtiva planeeringulahendusega muutub vaid ehitusõigus hoone maksimaalse kõrguse osas, mis võrreldes Tuulte Roosi elamute kõrgustega oleks endiselt madalam. Ümbritsev hoonestus – kõrge sokliga 3. kordsed elamud Ranna tn 40, 42 on 12m kõrgused.

3.3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs, ruumilise arengu eesmärgid ja valitud lahenduse põhjendused.

Praegu kehtiva planeeringulahenduseni jõuti kaalutledes majanduslikke, sotsiaalseid, funktsionaalseid, esteetilisi, liikluskorralduslikke, looduslikke jmt. aspekte.

Tuulte Roosi kvartal on jäänud välja ehitamata algse hoonestuskava kohaselt, mistõttu on detailplaneeringu koostamisel lähtutud eeskätt linnaplaneerimise headest tavadest ehitada välja terviklik elamukvartal ja viia lõpuni seni seiskunud kvartali edasiarendus.

Algse hoonestuskava lõpuleviimine tähendaks kvartali sulgemist elamutega nii Ranna kui ka Merikotka tänavate poolt.

Praegu kehtiv planeering nägi ette hoonestuse realiseerimise vaid Ranna tänavaga piirneval alal jättes Merikotka tänavapiiri hoonestamata. Kvartal jääb ühest küljest avatuks säilitades elamutele vaated Põduste jõe ja linnuse suunas. Käesolev planeering ei muuda kehtiva planeeringu loogikat.

Kehtivas planeeringus käsitletud liikluslahendus kantakse üle käesolevasse planeeringusse. Eesmärgiks on endiselt liikluse hajutamine ja läbisõitude vältimine elamutega piirnevalt alalt. Ärihoone parklale on kavandatud kaks juurdepääsu Merikotka tänavalt ja üks Ranna tänavalt, kinnistu läänenurgast. Elamutele on planeeritud üle Merikotka tn 1 kinnistu omaette juurdesõidutee. Tee on planeeritud toimivana ainult elanike tarbeks ja kitsendab avaliku kasutusõigusega Merikotka tn 1 kinnistut.

3.4. Hoonestamise põhimõtted

- Merikotka tn 1 kinnistule kavandatakse üks hoone. Sarnaselt senikehtiva detailplaneeringuga on ehitisealune pind lubatud kuni 2250m². Hoone paikneb Sõrve tee (Kuressaare-Sääre tugimaantee nr 77) ja Merikotka tänavate ristmikul. Arhitektuurselt kõigist külgedest võrdselt esindusliku hoone kõrguseks kavandatakse 2 korrust.

3.5. Haljastus, heakord, piirded

Kõrghaljastus on kavandatud kinnistu ida serva Merikotka tänava ruumiliseks eraldamiseks, Ranna tn 40 ja Ranna tn 42 korterelamute parkimise ja juurdepääsude eraldamiseks ärihoone parklast ning Merikotka tn 1 lääneservas oleva Ranna tänava äärde jätkates korterelamute vahel väljakujunenud haljastuse skeemi.

Ärihoone parklaalale on samuti kavandatud haljastust.

Hoonet teenindavate prügikonteinerite tüübid ja kogus vastavalt Lääne-Saaremaa jäätmehoolduseeskirjale (vastu võetud 24.03.2016 nr 8).

Piirdeid ja väravaid ei rajata.

3.6. Liikluskorraldus ja parkimislahendus

Merikotka tn 1 kinnistu piirneb lõunast Kuressaare-Sääre (77) tugimaantee, linna piires nimega Sõrve tee. Linna piires maanteel kaitsevöönd puudub.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Merikotka tn 1 kinnistu juurdepääsuteed on vastavalt detailplaneeringule kavandatud kahest kohast: Merikotka tänavalt krundi idaküljest ning Ranna tänavalt krundi lääneküljest. Juurdepääsud on ühenduses äri- ja meelelahutuskeskuse parkla ning Ranna tn 40 ja Ranna tn 42 korterelamute esise teega. Keskust teenindava transpordi juurdepääs on lahendatud eraldi Ranna tänavalt.

Võrreldes senikehtiva planeeringuga on liiklusohutuse seisukohast ära jäetud Merikotka tänavalt keskuse parklasse viiv teine mahasõit.

Keskuse parklasse on planeeritud 67 sõiduauto parkimiskohta, sealhulgas 3 parkimiskohta liikumispuudega inimese sõidukile ja 14 parkimiskohta lastega peredele. Lisaks on ettenähtud 3 parkimiskohta meelelahutuskeskust külastavatele bussidele. Eraldi on projekteeritud 40 parkimiskohaga parkla Ranna tn 40 ja Ranna tn 42 korterelamute elanikele. Kortermajade parkimisala on eraldatud Merikotka 1 parkimisalast 3 m kuni 7,6 m laiuse haljasalaga, mis kujundatakse põõsaste ja puudega. Kinnistu sise-territooriumil on liiklusohutuse tagamiseks kehtestatud kiiruspiirangu 20 km/h. Parkla keskossa on projekteeritud jalgtee.

Riigimaanteel parkimist, sh. manööverdamist ette ei nähta.

Parkimiskohtade mõõtmete valimisel on juhitud Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimiskohad on tähistatud vastavad standardis EVS 614 kehtestatud nõuetele.

Tänavate ja parkla vahelise ühendustee ning parkimisriidade vahelise läbisõidutee laius on projekteeritud 7,0m laiune. Parkimine on korraldatud 90° nurga all. Keskuse parkla parkimiskoha vähim laius on 2,7 m, äärmiste parkimiskohtade laiuseks on projekteeritud 2,85 m. Liikumispudega

inimese sõiduki ja lastega peredele parkimiskoha laiuks on projekteeritud 3,6 m, parkimiskoha pikkus sõiduautodele 5m ja bussidele 15m.

- Ehitiste planeerimisel ja projekteerimisel vajalike parkimiskohtade arv määratakse Linnavalitsuse kaalutusotsuse alusel, lähtudes kavandatava ehitise funktsioonist ja ehitusprojektist.
- Parkimise miinimumnorm vastavalt Kuressaares kehtivale üldplaneeringule lähtub Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“, rakendades äärelinna normatiivi kogu planeeringuala ulatuses.
- Käesolevas detailplaneeringus on parkimiskohtade arvutamisel lähtutud Standardi uuest versioonist EVS 843:2016 Linnatänavad. Hoone asub korterelamute alal.

	Suletud brutopind (m ²)	Parkimismatiiv (parkimiskoht/brutopind)	Normeeritud parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Projekteeritav äri- ja meelelahutuskeskus	521,9 732,2 2840,6	1/50 (kaubandushoone) 1/40 (büroohoone) 1/140 (näitus/muuseum)	11 19 21 Kokku: 51	107+3 bussidele

Jalgrataste parkimiskohtade arvutuse aluseks on Eesti linnade ehitiste parkimismatiivid EVS 843:2016 Linnatänavad järgi.

	Suletud brutopind (m ²) (küllast)	Jalgrataste parkimismatiiv (parkimiskoht/brutopind)	Normeeritud parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Projekteeritav äri- ja meelelahutuskeskus	521,9 732,2 (50) 2840,6 (60)	1/150 (kaubandushoone) 1/5* (büroohoone) 1/10* (näitus/muuseum)	4 (min 10) 10 (min 10) 6 (min 6) Kokku: 33	36

* Ühikuks on planeeritud üheaegne külastaja

3.7. Vertikaalplaneerimine ja sademevee kanaliseerimine

Hoone 1. korruse põranda suhtelisele kõrgusmärgile ±0.000 vastab absoluutne kõrgusmärk +2.900. Kavandatud kõvakattega parklapindadelt ja teedelt on sadevesi kavandatud juhtida mööda planeeritud sademeveetorustikku läbi õli- ja liivapüüduuri linna eelvoolusüsteemi.

4. TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

4.1. Energiakasutuse põhimõtted

Eesmärgiks on võetud energiatõhusa ja hea sisekliimaga hoonestuse kavandamine. Planeeritud hoone katusele on kavandatud päikesepaneelid. Päikesepaneelidest ei teki häirivat valgusreostust, kuna paneelid on lõuna suunas ja selles osas hoonestust ei ole. Üldplaneeringu järgi on kinnistust lõunasse jääv ala haljasmaa ja seal ei ole ühtegi kehtivat planeeringut.

4.2. Veevarustus

Liitumine teha sadulühendusega Merikotka tänaval kulgevalt veetorult DN150. Liituva kinnistu serva (kinnistu piirele või kuni 1m kaugusele avaliku maa poole) paigaldada maakraan spindlipikenduse ja kaepaga. Tagatav rõhk liitumispunktis 2,5 bar.

Kinnistu piires tarbitav vesi peab läbima ühe veemöödusõlme mis peab asuma veesisendi hoonesse suubumise kohas, kuivas ja valgustatud ruumis kus puudub veearvesti külmumise oht või kuivas ja soojustatu veemöödukaevus allpool külmumispiiri.

Liitumiseks ühisveevärgiga on vaja koostada liitumisprojekt. Liitumisprojekti koostamisel tuleb arvestada standardi EVS 921:2014 nõudeid.

4.3. Reoveekanaliseatsioon

Liitumispunkt ühiskanaliseatsiooniga on Ranna tn 42 kinnistul paiknev ühiskanaliseatsiooni kontrollkaev K1842. Torustik hoonest kuni liitumispunktini rajada väliskanaliseatsioonitorudest. Paigaldada kontrollkaevud või vaatlustorud, sõidetaval alal malmist luugiga.

Kinnistut teenindav kanalisatsioonisüsteem tuleb ära lahendada projekteerimistöde käigus vastavalt kehtivale standarditele: EVS 838:2013 ja „Kinnistu kanalisatsiooni projekteerimine“ Standard EVS 846:2013.

4.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeringus käsitletud kooskõlas Elektrilevi OÜ tüüptingimustega.

Liitumiseks elektrivõrguga tuleb liitujal sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu täitmisel ehitab Elektrilevi OÜ välja liitumispunkti (paigaldab liitumiskilbi). Välja ehitatud liitumispunkt kuulub võrguettevõtjale. Liitumispunkti asukoht määratakse liitumislepinguga. Liitumiskilp paigaldatakse üldjuhul lähimale mastile või (maakaabli korral) kinnistu piirile.

4.5. Sidevarustus

Sideühendus on planeeringus käsitletud kooskõlas Ärihoone ehitusprojekti koostamiseks väljastatud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega nr 27673731.

Sideühenduseks planeeritava hooneni projekteerida ja välja ehitada sidekanaliseatsioon alates sidekaevust AIA623. Kavandada 1-avaline 100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanaliseatsioon ja vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.

4.6. Soojavarustus

Planeeritud hoone soojusvarustus lahendada kaugkütte baasil. Soojusvõrku ühendamise koht AS Kuressaare Soojus'e olemasoleva soojustorustiku Merikotka tn 7 ja Ranna tn 44 vahelisel kinnistupiiril paiknev soojuskamber.

Soojustorustik projekteerida optimaalsemat trajektoori mõõda, piki Merikotka tänava äärset ala kuni planeeritava hoone soojusõlme ruumini. Torustiku projekteerimisel arvestada ka perspektiivse Merikotka tn 2 ja Lootsi tn 22, 25, 27 kinnistu soojuskoormustega.

5. TULEKAITSE ABINÕUD ja PIIRANGUD

5.1. Tulekaitse abinõud

- Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (Vabariigi Valitsuse 30.03. 2017 määrus nr 17)
- Hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt kehtivale määrusele. Minimaalne tulepüsivusklass TP-1 (tulekindel).
- Planeeritav hoone on osaliselt IV ja osaliselt V kasutusviisiga (büroopind).
- Ehitise planeeritud kõrgus on kuni 11 m planeeritud maapinnast.

- Tuleohutuskujad naaberkinnistu hoonetega on suuremad kui 8m.
- Päästemeeskonna juurdepääs hoonele on tagatud nii Ranna kui Merikotka tänavalt mõõda asfaltkattega juurdepääsuteid. Päästemeeskonna sisenemine planeeritud hoonesse saab toimuda kõikidest külgedest.
- Väline tulekustutusvesi on tagatud olemasolevate hüdrantide baasil (150m raadiuses). Tulekustutusvee kogus on EVS 821-6 järgi 15 l/s 3h jooksul. Lähim tuletõrjehüdrant H87 asub Merikotka tänaval.

5.2. Kõrvalasuvast tanklast tulenev risk

Detailplaneeringuala vahetus läheduses Sõrve tee 2 kinnistul paikneb Alexela vedelkütuse ja vedelgaasi automaat-tankla. Tanklale on koostatud riskianalüüs (AS Alexela Oil 2014. Koostaja haldusjuht Hans Redlich, konsultandid Harpo Stroo, Rain Kurg (Storskön OÜ tuleohutusspetsialistid).

Suurim ohuala on bensiini vedava tsisternauto BLEVE korral. Kuid rõhutama peab, et BLEVE võimalikkus on väga madala toimumise tõenäosusega ning ei tulene otseselt tankla tegevusest, vaid tuleneb tanklat teenindavate tsisternautode võimalike õnnetusjuhtumite kokkulangemisest.

Tsisternauto BLEVE ja mahuti BLEVE katab planeeringuala täielikult

Detailplaneeringu põhijoonisel on kajastatud järgmised teoreetilised ohualad:

- **Lekkinud põlevvedeliku lombitulekahju** (ca 200 m²) ohuala ulatusega kuni R30m
- **Lekkinud LPG süttimine või plahvatus** – ohtlik ala ehitistele kuni R205m katab planeeringuala täielikult. Ohtlik ala inimestele kuni R72m ulatub planeeringualale osaliselt. LPG-ga seotud õnnetusjuhtumid võivad esineda maapealse tankuri purunemisel. Vedelgaasi mahuti õnnetusjuhtumid on vähemtõenäolised.
- **Lekkiva LPG joa-tulekahju** ohuala **kuni 47m** tankimisala keskpunktist planeeritava kinnistuni ei ulatu. Maksimalne leegi pikkus on 27 meetrit ning põlemisaeg 24 minutit 5 cm läbimõõduga lekkeava korral.

Tanklas on tehnilised sõlmpunktid tagatud piisavate ehituslike ning protsessi ohutust tagavate meetmetega, mistõttu õnnetusjuhtumite toimumine on minimaliseeritud.

Õnnetusjuhtumine peamised kahjulikud mõjud avalduvad ettevõtte enda territooriumil ning peamiselt ettevõtte varale. Võimalikud on kõrvaliste isikute/klientide ohustamine, kuid enamikele alg-sündmustele on võimalik kiirelt olemasolevate meetmetega reageerida ning õnnetuse eskaleerumisel, selle eest evakueeruda.

BLEVE ja lekkinud LPG pilve suuremahulise lekke korral on vajalik evakueerida ohualas vabalt liikuvad inimesed ning vahetus läheduses paiknevate objektide töötajad ja külalised (ca 50 inimest). Oluline on ka piirata õnnetuse toimumise ajal kõrvaliste isikute ligipääsu ohualasse.

Detailplaneeringuga on kavandatud kiviseinte ja raudbetoon vahe- ning katuslagedega hoone, mille lühike otsasein jääb tankla suunas.

Kavandatav ehitus suurendab teoreetiliselt suurõnnetuse tagajärgede raskust eelkõige Tsisternauto BLEVE ja mahuti BLEVE korral. Kavandatud ehitus on saanud juba varem ehitusloa senikehtiva detailplaneeringu alusel.

Detailplaneeringuga kavandatud funktsioon tankla õnnetusjuhtumite tõenäosust ei mõjuta.

5.3. Servituudid, piirangud

Servituudi / kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Tehnovõrkude servituut	Merikotka tn 1	Elektrilevi OÜ, Telia AS	Maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.	1m mõlemale poole elektrikaablit, 1m mõlemale poole sidetrassi,
Isiklik kasutusõigus	Merikotka tn 1	Saaremaa vald	Autoga juurdepääs Ranna tn 40 ja Ranna tn 42 kinnistutele	Avalikult kasutatav tee üle eramaa, ca 685 m ² Merikotka tn 1 kinnistul.

6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud ja nõuded

Hoone ehitusprojektide koostamisel tuleb juhinduda standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linna- planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ala kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala korrashoid ja kiire koristamine. Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas ümbrus on kasutusel ööpäeva- ja aastaringselt. Probleemiks võib olla vähene liikumine hooajaliselt ja öhtusel hämaral ajal. Seetõttu on planeeritud sesoonsusest mittesõltuvaid funktsioone.

Nähtavus ja vaateväli. Ümbruses on tagatud hea ja loomulik jälgitavus.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad.

6.2. Keskkonnatingimused

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- Ehitusprojektides näidata säilitatav ja kavandatav haljastus.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- istikute valikul ja haljastuse rajamisel juhinduda standardist EVS 778:2001 „Ilupuude ja põõsaste istikud“. Istikute kõrgus minimaalselt 2.5 meetrit.
- Puude likvideerimisel ja asendusistutuse kohustuse täitmisel tuleb lähtuda Kuressaare Linnavolikogu 23.10.2014 määrusest nr 29 „Raieloa andmise kord“.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- Jäätmete kogumine krundil lahendatakse vastavalt Lääne-Saaremaa jäätmehoolduseeskirjas (vastu võetud 24.03.2016 nr 8) toodud nõuetele. Jäätmemahutid tuleb paigutada kõva kattega alusele nii, et oleks tagatud jäätmeveoki juurdepääs. Käesolevas planeeringulahenduses on jäätmete kogumine lahendatud hoonesisese prügiruumiga nii hoonet teenindavatele kui ka avalikele konteineritele.
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr. 42, Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Käesoleva detailplaneeringu ellu-rakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

- Detailplaneeringu kohaselt on kavandatavat funktsiooni teenindava teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi, maastiku ja eelprojektiga kavandatud haljastuse rajamine pärast planeeringu kehtestamist, enne ehituslubade väljastamist arendaja, kelleks on Merikotka tn 1 krundi igakordne valdaja, kohustuseks.
Enne kasutusloa väljastamist hoonetele peavad olema nimetatud tingimused täidetud.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
- Peale tehnilise infrastruktuuri rajamist taastada katendid vastavalt Kuressaare Linnavolikogu määrusele nr. 11 14.04.2008.a. „Kuressaare linna kaevetööde eeskiri“.
- Tagada kinnistut läbivate kommunikatsioonide säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks, vajadusel planeeringujärgne ringitõstmise. Sõlmida vajadusel asjaõigusleping tehnovõrgu koormamiseks kinnistul tehnovõrgu valdaja kasuks.
- Hoonete projekteerida kooskõlas võrguvaldajatelt taotletud tehnilistele tingimustele.

8. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

8.1. Merikotka tn 1

Aadress	Merikotka tn 1
Krundi suurus	8234 m ²
Krundi lubatud suurim ehitusalune pind	2250 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	Ärimaa 90%; Transpordimaa 10% Osakaalu võib täpsustada ehitusloa taotlemisel kooskõlas üldplaneeringujärgse Kuressaare mereäärse segahoonestusala juhtotstarbega.
Üldplaneeringu juhtotstarve	Kuressaare mereäärne segahoonestusala
Hoonete lubatud suurim absoluutkõrgus (m)	+13.900m
Planeeritud katusekalle ja tüüp	lahtine
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Krunti ei tõsteta, vertikaal projektiga.
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	1
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP-2
Piirangud	Vt. p. 5.2
Kuni 20 m ² väikeehitised	-
Haljastus ja piirded	Piirdeid ei rajata
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	107 sõiduauto kohta, 3 bussikohta, 36 jalgrataste kohta.
Olulisemad arhitektuurinõuded: Katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal, välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	Kasutada ehedaid viimistlusmaterjale, kaasaegset vormikeelt. +0.000 =+2.900